LAGEPLAN M 1:500

Die Stadt Unterschleißheim, erlässt gemäß §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch - BauGB -, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan als Satzung.
Dieser Bebauungsplan ersetzt in Teilen den Bebauungsplan Nr. 117 "Parkplatzerweiterung Ballhausforum" der Stadt Unterschleißheim.

# A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

**A.1 Geltungsbereich**

A.1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

**A.2 Verkehrsflächen**

A.2.1 öffentliche Verkehrsfläche

A.2.2 z. B. öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Angaben in Metern, z. B. 3,50 m

A.2.3 G + R Zweckbestimmung: öffentlicher Fuß- und Radweg

A.2.4 z. B. öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Angaben in Metern, z. B. 2,00 m

A.2.5 Straßenbegrenzungslinie

A.2.6 Einfahrtsbereich

**A.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweise**

A.3.1 z. B. WA1 allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit Indexzahl z. B.: WA1

A.3.2 Baugrenze

A.3.3 z. B. GR 246 maximal zulässige Grundfläche in m2, z. B. 246 m2

A.3.4 z. B. GF 635 maximal zulässige Geschossfläche in m2, z. B. 635 m2

A.3.5 z. B. III maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse, z. B. III

A.3.6 o offene Bauweise

A.3.7 E nur Einzelhäuser zulässig

A.3.8 z. B. WH1 maximal zulässige Wandhöhe, z. B. WH1

A.3.9 Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen, nach textlicher Festsetzung B.3.1.2

A.3.10 z. B. 1,50 Vermaßungen in Metern z. B. 1,50 m

A.3.11 FW Feuerwehrzufahrt

A.3.12 472,01 m ü. NHN Gemessene Kote, z. B. 472,01 m ü. NHN

A.3.13 F + M Flächen für offene oder überdachte Müllsammelstellen und Fahrradabstellplätze

**A.4 Garagen, Stellplätze und Zufahrten**

A.4.1 P Flächen für öffentliche Stellplätze

A.4.2 MU Flächen für private Stellplätze für WA2 und WA3 sowie Flächen für offene oder überdachte Müllsammelstellen und Fahrradabstellplätze

A.4.3 Flächen für Zufahrten der Tiefgarage und der Stellplätze Tiefgaragenrampen sind in diesem Bereich nicht zulässig

A.4.4 Flächen für Tiefgaragenrampen

A.4.5 Tiefgaragenaussenkante

A.4.6 TG Tiefgarageneinfahrten

**A.5 Grünordnung**

A.5.1 Baum Bestand

A.5.2 Baum 1.Ordnung, Neupflanzung, gemäß gültiger Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Unterschleißheim, vorgeschlagene Standorte

A.5.3 Baum 2.Ordnung, Neupflanzung, gemäß gültiger Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Unterschleißheim

A.5.4 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung

A.5.5 Kinderspielplatz zugeordnet der Bebauung im WA1, WA2 und WA3, vorgeschlagener Standort

A.5.6 Lärmschutzwall mit Begrünung nach textlicher Festsetzung B.7.1

A.5.7 Private zu begrünende Fläche nach textlicher Festsetzung B.7.2

A.5.8 Öffentliche zu begrünende Fläche nach textlicher Festsetzung B.7.2

**A.6 Immissionsschutz**

A.6.1 Lärmschutzwall, Höhe 6m über gemessene Verkehrsflächenhöhenkote nach Festsetzung A.3.12 mit 472,01 m ü. NHN auf dem Furtweg. Die Nutzung nach textlicher Festsetzung A.3.1 ist bis zur Erstellung des Lärmschutzwalls nicht zulässig.

A.6.2 Grundrissorientierung Gewerbelärm:
An den mit Planzeichen gekennzeichnete Nordwest- und Nordfassade des Wohngebäudes auf Parzelle 1 sind aufgrund der Schallimmissionen des Umspannwerks die Schallschutzmaßnahmen gemäß B.8.2 zu beachten.

# B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

**B.1 Art der baulichen Nutzung**

B.1.1 Die Gebiete WA1, WA2 und WA3 werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

**B.2 Maß der baulichen Nutzung**

B.2.1 Nutzungsziffern

B.2.1.1 GR 246 Maximal zulässige Grundfläche in m² innerhalb der festgesetzten Bauräume. (Nach Planzeichen A.3.3)

B.2.1.2 Die höchstzulässigen Grundflächen der Hauptgebäude (WA) sind wie folgt festgesetzt:

WA 1 max. 972 m2
WA 2 und WA 3 max. 3 236 m2

B.2.1.3 Die Überschreitung der in Ziffer B.2.1.2 als Höchstmaß festgesetzten Grundflächen sind durch die Flächen von Terrassen, Balkonen und Vordächern im WA 1 bis zu einer Gesamtgrundfläche von maximal 1 222 m2 zulässig und im WA 2 und WA 3 bis zu einer Gesamtgrundfläche von maximal 4 028 m2.

B.2.1.4 Die Überschreitung der in Ziffer B.2.1.2 als Höchstmaß festgesetzten Grundflächen sind durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 (Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unter OK Geländes) unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO im WA 1 bis zu einer Gesamtgrundfläche von maximal 2 375,50 m2 und im WA 2 und WA 3 von maximal 9 096,00 m2 zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO). Überschreitungen gemäß Punkt B.2.1.3 sind in diese Gesamtgrundfläche einzurechnen.

B.2.1.5 GF 1783 Maximal zulässige Geschossfläche, z.B. 1.783 m2 bezogen auf die Außenmaße der Gebäude in allen Vollgeschossen (entsprechend § 20 BauNVO). (Nach Planzeichen A.3.4)

**B.3 Höhenentwicklung und Bauweise**

B.3.1 Zahl der Vollgeschosse / Wandhöhen

B.3.1.1 z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (Nach Planzeichen A.3.5)
z.B. maximal 3 Vollgeschosse, wobei das oberste Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden ist.

B.3.1.2 Es werden folgende höchstzulässige Wandhöhen der Baukörper festgelegt, gemessen am Schnittpunkt Außenkante Wand mit Oberkante Dachhaut. (bezogen auf Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss)

Wandhöhe (§ 18 Abs. 1 BauNVO) im WA 1:
WH1 max. 10,50 m Höhe
WH2 max. 13,50 m Höhe

Wandhöhe (§ 18 Abs. 1 BauNVO) im WA 2:
WH3 max. 9,80 m Höhe
WH4 max. 12,80 m Höhe

Wandhöhe (§ 18 Abs. 1 BauNVO) im WA 3:
WH5 max. 7,00 m Höhe
WH6 max. 9,50 m Höhe

B.3.1.3 Die Höhenlage des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss wird wie folgt festgesetzt:

| Baukörpernummer: | Festgesetzte Höhenlage: |
|---|---|
| 1 | 472,15 m ü. NHN |
| 2 | 472,30 m ü. NHN |
| 3 | 472,60 m ü. NHN |
| 4 | 472,60 m ü. NHN |
| 5 | 472,40 m ü. NHN |
| 6 | 472,20 m ü. NHN |
| 7 | 472,40 m ü. NHN |
| 8 | 472,20 m ü. NHN |
| 9 | 472,40 m ü. NHN |
| 10 | 472,20 m ü. NHN |
| 11 | 472,40 m ü. NHN |
| 12 | 472,20 m ü. NHN |

B.3.2 Geländeaufschüttungen sind auf maximal +0,80 m begrenzt, Abgrabungen auf maximal -0,80 m.

B.3.3 Technische Anlagen und Anlagen zur Solarenergienutzung sind über die Wandhöhe hinaus zulässig. Sie sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante des darunterliegenden Geschosses abzurücken. Technische Anlagen dürfen eine Maximaldachfläche von 10 % des darunterliegenden Geschosses und eine Höhe von 3,00 m nicht überschreiten. Anlagen zur Solarenergienutzung dürfen auf der gesamten Fläche des darunterliegenden Geschosses vorgesehen werden. Die Anlagen zur Solarenergienutzung dürfen eine Höhe von 3,00 m nicht überschreiten.

B.3.4 Die notwendigen Abstutzsicherungen für Flachdächer dürfen die Wandhöhe bei WH1, WH3 und WH5 um 1,20 m überschreiten.

B.3.5 Bauweise: Entsprechend der Planzeichnung gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

**B.4 Dächer, bauliche Gestaltung**

B.4.1 Zulässig sind ausschließlich Flachdächer. Flachdächer dürfen in dazugehörigen Wohngeschoss als Terrassen genutzt werden. Flachdächer sind, sofern sie nicht als Terrassen genutzt werden, mindestens zu zweidrittel der Dachfläche extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe der Dachbegrünung darf eine Durchschnittshöhe von 10 cm nicht unterschreiten. Dachüberstände sind nicht zulässig. Eine Kombination von Gründach mit Photovoltaikanlagen ist zulässig. Die Dachbegrünung ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

B.4.2 Die Gebäude sind höhen- und profilgleich im zusammenhängenden Teil auszubilden. Das gilt auch für Baukörper die in mehreren Abschnitten ausgeführt werden.

B.4.3 Vordächer in Funktion von Haustürüberdachungen sind bis zu einer Tiefe von 1,50 m auch außerhalb der festgesetzten Bauräume zulässig. Die Breite der zulässigen Vordächer darf maximal 2,50 m betragen.

B.4.4 Balkone sind bis zu einer Tiefe von 2,0 m und einer Breite von 5,0 m auch außerhalb der festgesetzten Bauräume zulässig. Terrassen sind bis zu einer Tiefe von 3,0 m und einer Breite von 5,0 m auch außerhalb der festgesetzten Bauräume zulässig. Die Breite der zulässigen Balkone und Terrassen darf in Summe 1/2 der Fassadenlänge nicht überschreiten.

B.4.5 Erker, oberirdische Außentreppen und andere untergeordnete Bauteile gem. Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 BayBO in Verbindung mit § 23 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen. Davon ausgenommen sind Vordächer nach B.4.3 und Balkone nach B.4.4.

**B.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

B.5.1 Für Wohnungen mit einer Wohnfläche bis einschließlich 65 m2 ist 1 Kfz-Stellplatz, für Wohnungen über 65 m2 Wohnfläche sind 2 Kfz-Stellplätze nachzuweisen. Für jede Wohneinheit ist mindestens 1 Kfz-Stellplatz in überdachter Bauweise auszuführen. Die erforderliche Anzahl von Kfz-Stellplätzen für die Wohnnutzung kann um maximal 10% reduziert werden, sofern alternative Mobilitätsangebote zur Kompensation geschaffen werden. Für anderweitige Nutzungen ist die benötigte Anzahl und Größe von Stellplätzen gemäß Art. 47 BayBO i. V. m. der GaStellV zu ermitteln.

B.5.2 Stellplätze und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (zur Versickerung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück), beispielsweise als Pflaster mit Rasenfuge oder Dränpflaster herzustellen. Stellplätze sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

B.5.3 Tiefgaragenanlagen sind im Bereich der privaten Grundstücke innerhalb der Flächen gemäß Planzeichen A.4.5 zulässig.

B.5.4 An Tiefgaragen werden folgende Anforderungen gestellt:
- Die Zufahrt der Tiefgarage müssen im Bereich der mit TG gekennzeichneten Flächen liegen.
- Die Tiefgaragenabfahrt ist eingehaust auszuführen.
- Die Tiefgaragendecken müssen eine Erdüberdeckung von min. 1,00m erhalten und sind, soweit sie nicht für oberirdische Stellplätze oder andere betriebliche Nutzungszwecke genutzt werden, gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen.

B.5.5 Für die Unterbringung von Fahrrädern sind Abstellplätze nach der Fahrradstellsatzung der Stadt Unterschleißheim, vom 10.11.2017, herzustellen. Der Nachweis der Fahrradstellplätze ist oberirdisch nur in den festgesetzten Bauräume gemäß A.3.13 und A.4.2 zulässig. Unterirdisch sind Fahrradabstellplätze auch außerhalb der festgesetzten Bauräume gemäß A.3.13 und A.4.2 zulässig.

B.5.6 Nebenanlagen wie Gartengeräthäuser, Kinderspielplätze, Lüftungshauben für die natürliche Belüftung der Tiefgarage sowie unterirdische Kellerräume und unterirdische Außentreppen sind auch außerhalb der festgesetzten Bauräume nach A.3.2 und nach A.4.5 zulässig.

B.5.7 Pro EG- Wohnung ist ein Gartengeräthaus mit einer maximalen Grundfläche von 4,0 m² und einer Höhe bis zu 2,30 m zulässig.

B.5.8 Müllsammelstellen sind nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig, gemäß A.3.13 und A.4.2.

B.5.9 Flächen für Micromobilität sind bis zu einer Länge von 4,00 m und einer Breite von 1,75 m auf Flächen nach Festsetzung A.5.7 zulässig.

**B.6 Verkehrsflächen**

B.6.1 Auf den öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als Eigentümerweg oder Fuß- und Radweg sind Fußwege, (Fahrrad-) stellplätze und Straßenflächen einheitlich und ohne Höhenunterschiede zu gestalten.

**B.7 Grünordnung**

B.7.1 Begrünung Lärmschutzwall
Der Lärmschutzwall ist zur Eingrünung mit heimischen und standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzung erfolgt mehrreihig im Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m (Pflanzqualität: mind. 2-fach verpflanzt, Höhe 50 - 80 cm).

B.7.2 Begrünte Fläche nach Festsetzung A.5.7 und nach Festsetzung A.5.8 als Straßenbegleitgrün/ Verkehrsgrün mit Bodendeckern

**B.8 Immissionsschutz**

B.8.1 Der Lärmschutzwall muss eine Höhe von 6 m über die gemessene Verkehrsflächenhöhenkote nach Festsetzung A.3.12 mit 472,01 m ü. NHN auf dem Furtweg aufweisen.

B.8.2 Grundrissorientierung Gewerbelärm:
An der Nordwest- und Nordfassade des Wohngebäudes auf Parzelle 1 sind aufgrund der Schallimmissionen des Umspannwerks die Schallschutzmaßnahmen zu beachten:

- Geeignete Grundrissplanung, die an den genannten Gebäudefassaden in allen Geschossen keine öffenbaren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen vorsieht. Dort sind ausschließlich Fenster von Nebenräumen (Küchen, Bäder, Toiletten, Flure und Treppenhäuser, Laubengänge) vorzusehen.

- Ist diese Grundrissplanung nicht an allen betroffenen Bereichen möglich, so sind dort von den Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen vergleiste Vorbauten (Loggien) zu errichten, die keine Aufenthaltsräume sein dürfen. Diese Vorbauten müssen ausreichend belüftet werden und dürfen nur zu Reinigungszwecken zu öffnen sein. Alternativ sind auch nicht öffenbare Festverglasungen anstelle der Fenster und Vorbauten möglich (Öffnung nur zu Reinigungszwecken).

Im Fall der geplanten Absiedelung des Umspannwerks können die genannten Maßnahmen der Grundrissplanung entfallen.

# C HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

C.1 z. B. 1150 Flurstücksnummer z. B. Fl. Nr. 1150

C.2 aufzuhebende Grundstücksgrenzen

C.3 Bestehende Haupt- und Nebengebäude

C.4 Vorgeschlagener Baukörper im Bauraum

C.5 Beabsichtigter Abbruch

C.6 1 Parzellennummer, z. B. Parzelle 1

C.7 1 Baukörpernummer, z. B. Baukörper 1

C.8 Spartenverlauf Stadtwerke Unterschleißheim

C.9 Spartenverlauf bayernwerk netz

C.10 Lage Düker Gegenwassersicherkonzept

C.11 E Zweckbestimmung: Eigentümerweg

C.12 Gebäudezugang

C.13 Erläuterung der Nutzungsschablonen

| WA 1 | o |
|---|---|
| E | IV |
| 972 | 3205 |

| Gebietsangabe, z. B. WA 1 | Bauweise, z. B. offene Bauweise |
|---|---|
| nur Einzelhäuser zulässig | Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. maximal 4 Geschosse wobei das vierte als Staffelgeschoss auszubilden ist |
| max. zulässige Grundfläche in m2, z. B. 972 | max. zulässige Geschossfläche in m2, z. B. 3205 |

| WA 2 | o |
|---|---|
| E | IV |
| 1783 | 4028 |

| Gebietsangabe, z.B. WA 2 | Bauweise, z.B. offene Bauweise |
|---|---|
| nur Einzelhäuser zulässig | Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. maximal 4 Geschosse wobei das vierte als Staffelgeschoss auszubilden ist |

C.14 Straßenbegleitgrün / Verkehrsgrün

# D HINWEISE DURCH TEXT

D.1 Die jeweils aktuell gültigen Satzungen für die Stadt Unterschleißheim sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes anzuwenden, sofern dieser Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen trifft. (Fahrradabstellplatzsatzung - FabS, Freiflächen- und Gestaltungssatzung, Baumschutzverordnung, Entwässerungssatzung - nicht abschließende Aufzählung).

D.2 Der Eigentümerweg soll für Rettungsfahrzeuge uneingeschränkt befahrbar sein.

D.3 Bei einer Notwendigkeit der Reduzierung der Dachbegrünungsfläche ist diese im Bauantrag nachzuweisen.

D.4 Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass der Eigentümer verpflichtet ist, Altlasten eigenverantwortlich festzustellen und Verdachtsflächen gem. der Landratsamt München zu melden und soweit erforderlich zu entsorgen.
Zum ordnungsgemäßen Umgang mit Bodenaushub wird auf die FAQ-Liste (https://www.lfu.bayern.de/abfallminimierung_abfallentsorg_bodenaushub/index.htm), sowie die Vortragsfolien der Info-Veranstaltung für Kommunen des Bayer. Landesamtes für Umwelt verwiesen: https://www.lfu.bayern.de/boden/umgang_mit_bodenaushub/doc/vortragsfolien_bodenaushub.pdf.

D.5 Bauwerke sind auftreibsicher, in das Grundwasser einzutauchende Gebäudeteile, sowie deren Zugänge, wasserdicht auszuführen. Keller sind gegen drückendes Wasser zu sichern. Für das Bauen im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Auf einem südwestlichen Baugrundstücksbereich ist der höchste Grundwasserstand (HW-Kote) auf Kote 471,4 m ü. NHN und auf dem nordöstlichen Baugrundstücksbereich der höchste Grundwasserstand (HW-Kote) auf Kote 470,7 m ü. NHN gemessen.

D.6 Die Verwendung erneuerbarer Energien, der Einsatz von Wärmepumpen, sowie die Erstellung von E-Mobilität in der Tiefgarage ist wünschenswert. Bezüglich der Erstellung von E-Mobilität in den Tiefgaragen sind die Bestimmungen des Gebäudeelektromobilitätsinfrastrukturgesetz (GEIG) in der zum Zeitpunkt des Bauantrags geltenden Fassung einzuhalten.

D.7 Für eine rechtzeitige Prüfung, ob und wie ein Fernwärmeanschluss der vorgesehenen Gebäudekörper tatsächlich realisiert werden kann, ist eine frühzeitige Abstimmung und Berücksichtigung der Spartenlage der Fernwärme-Hauptleitung (Transversviefar) in den Flächen der Straßen-/Wegeerschließung innerhalb des Baugebietes und einer optimierten gebäudebezogenen Lage der Hausanschlusspunkte für jedes Gebäude erforderlich.

D.8 Die genannten (DIN-) Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung SU zum Bebauungsplan Nr. 165 (Bericht Nr. 213049 / 5, vom 24.02.23) können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Unterschleißheim eingesehen werden.

D.9 Denkmalpflege
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich kein bekanntes Bodendenkmal. Beim Auffinden eines Bodendenkmals ist eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter fachlicher Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation der von der Baumaßnahme betroffenen Bodendenkmälern durchzuführen.
Für die Durchführung archäologischer Ausgrabungen und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

D.10 Immissionsschutz
Den schalltechnischen Festsetzungen liegt die Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner (Bericht Nr. 213049 / 5 vom 24.02.2023) zugrunde. Im Bauvollzug sind zudem folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz zu beachten:

- Aufgrund der Verkehrs- und Gewerbegeräuschbelastung sind in den Parzellen 1 und 2 bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Hier sind nach derzeitiger Maßgabe die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1:2018-01 entsprechend den Regelungen unter Punkt A 5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom Juni 2022 einzuhalten.
- Zur Voreinschätzung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in e.g. Untersuchung die zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel in den genannten Parzellen dargestellt.

D.11 Wasserwirtschaftliche Belange

Grundwasser
Sollten Bauwerke, wie z.B. Tiefgaragen und Keller in den Grundwasserkörper hineinreichen, sind diese wasserdicht auszubilden und auftreibsicher herzustellen. Für Bauwerke, die so tief gründen, dass ein Grundwasseraufstau von mindestens 9 cm zu erwarten ist, muss ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden. Bei einer ggf. erforderlichen Bauwasserhaltung ist vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 15 bzw. 70 BayWG bzw. § 18 WHG einzuholen. Bei der Verwendung von wassergefährdenden Stoffen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten und die fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes München zu beteiligen. Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.

Niederschlagswasser, Versickerung und Entwässerung
Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern bzw. durch geeignete Techniken (z. B. Dachbegrünung, Mulden, Zisternen) vollständig abzuwirtschaften. Zielwert hierbei ist, die natürliche Wasserbilanz zu erhalten. Bei der Versickerung sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu berücksichtigen. Für die Bemessung und Planung von Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Grundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen. Die Stadt kann Ausnahmen zulassen oder bestimmen, wenn die Ableitung von Niederschlagswasser aus betriebstechnischen Gründen erforderlich ist. Es bleibt der Stadt vorbehalten, die ableitbare Wassermenge zu begrenzen, Rückhalteeinrichtungen oder eine andere Art der Ableitung zu verlangen.

Öffnungen am Gebäude (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftung, Mauerdurchleitungen, etc.) sind ggf. ausreichend hochzusetzen und gegen eindringendes Wasser zu sichern. Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind baulich zum Schutz vor Überflutung mit einer Überhöhung von mind. 10 cm gegenüber der angrenzenden öffentlichen Straßenfläche auszubilden. Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§ 37 WHG).
Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich der jeweiligen Bauherrin, die ihr Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich von möglichen schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten ist nicht zulässig. Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne gegenteilige Vorerkundung nicht zulässig. Sickerschächte sind ggf. vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten. In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen- nur Kupfer- und Zinkdächer mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig. Auf Grundstücken mit einer abflusswirksamen (befestigten) Fläche von größer 800 m2 ist mit einem Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 eine Drittbetreiberbichtung zu prüfen. Der Nachweis ist dem Landratsamt München zuzuleiten. Die Tiefgarage ist grundsätzlich wasserdicht auszuführen. Die DIN 18195 mit DIN 18533 ist zu beachten. Schleppwasser ist in Verdunstungsrinnen zu fassen. Auf das LfU-Merkblatt 4.3/15 mit dazugehörigen Schreiben wird verwiesen.

Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen
In Folge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. von Lichtschächten, ausgeführt werden. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

D.12 Bodenschutz
Der Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermischung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

D.13 Versorgung und Entsorgung
Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen weder überbaut noch mit Bäumen oder tief wurzelnden Sträuchern überpflanzt werden. Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die Wasserversorgungseinrichtungen und das Abwasserkanalnetz anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern.
Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit den Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der zuständigen Spartenträgern schriftlich mitgeteilt wird. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden.
Ein Prüfungsnachweis der Eintführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

D.14 Müllfahrzeuge sind auf der Verkehrsfläche nach Festsetzung durch Planzeichen A.2.4 nicht zulässig.

D.15 Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, in der aktuellen Ausgabe zu beachten. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikations- anlagen vorzusehen.

D.16 Gründordnung

D.16.1 Für Gehölzschnittmaßnahmen und Baumfällungen ist der grundsätzliche Verbotszeitraum des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG (01.03. 30.09.) zu beachten. Ausnahmen sind nur in den Grenzen des § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig. Der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist stets zu beachten und eigenverantwortlich umzusetzen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, sind zu beseitigende Gehölze im Vorfeld der Fällarbeiten hinsichtlich Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Nester, Spalten, Rinse und Höhlungen) von einer qualifizierten Person zu überprüfen. Sollten entsprechende Quartiere vorhanden sein, sind vor der Fällung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Artenschutz-Maßnahmen umzusetzen.

D.16.2 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, wie Tiefgaragen und Keller, sind wo möglich intensiv zu begrünen (Durchschnittlicher Aufbau 100 cm).*

D.16.3 Der Grünanteil der Freianlagen soll auf dem gesamten Grundstück bei mind. 50 % liegen. Alle befestigten Flächen sollen in einer wasserdurchlässigen Bauweise ausgeführt werden. Gebundene Bauweisen sind zu vermeiden.*

D.16.4 Die Spielplätze sind gem. DIN 18034 zu gestalten. Im Bereich der Spielplätze dürfen giftige Gehölze laut LWG-Veröffentlichung (Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau) Gifpflanzen in Gärten und Grünanlagen jeweils in der neuesten Fassung - mit einer Einstufung von „stark giftig", „giftig" und „schwach giftig" nicht gepflanzt werden.

D.16.5 Es ist ein Baumbestands- bzw. Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag einzureichen.

D.16.6 Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.09.1982 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2014 (GVBl., S. 286) zu beachten.

D.16.7 Die derzeit gültige Baumschutzverordnung der Stadt Unterschleissheim, die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sowie die RAS -LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil : Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten. Eingriffe in den Baumbestand dürfen nicht innerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorgenommen werden.

D.17 Zur Minimierung der Kollisionsgefahr sind nicht unterteilte Glasflächen bzw. spiegelnde Fassadenelemente ab einer Größe von 4 m², transparente Windschutzelemente, freistehende Glaswände, transparente Durchgänge, Überschwegüberungen und Scheiben mit stark reflektierender Beschichtung (> 30% Außenreflexionsgrad) mit wirksamen Maßnahmen gegen Vogelschlag gemäß dem aktuellen wissenschaftlichen Stand (s. u.a. http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm) zu versehen. Für nicht unterteilte Glasflächen mit einer Flächengröße ab-4m² sind als Mindestanforderung gegen Vogelschlag Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15% zu verwenden, soweit keine wirksameren Maßnahmen gegen Vogelschlag durchgeführt werden.

D.18 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung: Die Außenbeleuchtung ist so zu dimensionieren, dass nur die Zuwegungen, die Parkplätze, die Wegebeläge und die Terrassenbereiche ausgeleuchtet werden. Eine flächenhafte Ausleuchtung heller Fassaden ist unzulässig. Zulässig sind nur insektenfreundliche Außenbeleuchtungen mit UV-armen Lichtspektren (Natriumdampflampen) oder LED-Lampen. Außerleuchten müssen insektendicht schließen (ohne Kühlstöcke o. a. ). Sämtliche für die Außenbeleuchtung vorgesehenen LEDs (sowohl im Privaten-, als auch im öffentlichen Raum) sollen zum Schutz der Insektenfauna und der Gesundheit des Menschen vor Lichtverschmutzung so gewählt werden, dass sie ein warmweißes Licht abgeben (nominale LEDs sollten eine Farbtemperatur = unter 2700 Kelvin aufweisen, Amber LEDs = unter 2 200 Kelvin). Die Straßenbeleuchtung ist so auszuführen, dass der Lichtausstrahlwinkel 70 Grad nicht übersteigt und die Lichtausstrittsfläche parallel zum Untergrund ausgerichtet ist. Dies kann z. B. durch Einsatz von Full-Cut-Off Leuchten erfolgen.

D.19 Aufgrund der fehlenden Habitat-Eignung für Reptilien, Wildbienen, Heuschrecken, Tagfaltern oder Heuschrecken sowie fehlender Nachweise sind weiterführende Schutzmaßnahmen nicht erforderlich. Eine Prüfung der Verbotstatbestände kann entfallen.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Grundstücks- und Bauausschuss der Stadt Unterschleißheim hat in der Sitzung vom 23.01.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 165 "Wohngebiet nordöstlich des Furtwegs" nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 2023 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der